

4 Kløver Ejendomme ApS
Jordrupvej 14, 6600 Vejen

CVR-nr. 39 28 09 65

Årsrapport

26. januar 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2019

Bjarne Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 26. januar 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26. januar 2018 - 30. juni 2019 for 4 Kløver Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. januar 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 12. november 2019

Direktion

Bjarne Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i 4 Kløver Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 4 Kløver Ejendomme ApS for regnskabsåret 26. januar 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Give, den 12. november 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor
mne18484

Selskabsoplysninger

Selskabet	4 Kløver Ejendomme ApS Jordrupvej 14 6600 Vejen
	Telefon: 81 19 81 78
	CVR-nr.: 39 28 09 65
	Stiftet: 26. januar 2018
	Hjemsted: Vejen
	Regnskabsår: 26. januar 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Bjarne Jørgensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give
Modervirksomhed	BJ Invest Kolding 1 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendomme samt andet beslægtet formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 284 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 90 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 4 Kløver Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter 4 Kløver Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme beskatningskreds.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	26/1 2018
	<u>- 30/6 2019</u>
Bruttofortjeneste	284.482
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-53.371</u>
Resultat før finansielle poster	231.111
Andre finansielle indtægter	2
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-84.625</u>
Resultat før skat	146.488
Skat af årets resultat	<u>-56.763</u>
Årets resultat	<u>89.725</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>89.725</u>
Disponeret i alt	<u>89.725</u>

Balance

Aktiver	<u>30/6 2019</u>
<u>Note</u>	
Anlægsaktiver	
2 Grunde og bygninger	<u>5.255.178</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.255.178</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.255.178</u>
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	<u>5.188</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.188</u>
Likvide beholdninger	<u>352.435</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>357.623</u>
Aktiver i alt	<u>5.612.801</u>

Balance

Passiver	30/6 2019
Note	<u>30/6 2019</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	50.000
3 Overført resultat	89.725
Egenkapital i alt	<u>139.725</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	11.742
Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.742</u>
Gældsforpligtelser	
Kreditinstitutter i øvrigt	2.803.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.803.501</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	114.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.377.148
Selskabsskat	45.021
Anden gæld	121.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.657.833</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.461.334</u>
Passiver i alt	<u>5.612.801</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualposter	

Noter

	26/1 2018 - 30/6 2019
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	84.625
	84.625
	<u>30/6 2019</u>
2. Grunde og bygninger	
Kostpris 26. januar 2018	0
Tilgang i årets løb	5.308.549
Kostpris 30. juni 2019	5.308.549
Af- og nedskrivninger 26. januar 2018	0
Årets afskrivninger	-53.371
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	-53.371
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	5.255.178
3. Overført resultat	
Årets overførte resultat	89.725
	89.725
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.918 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 5.273 t.kr.	
5. Eventualposter	
Sambeskatning	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BJ Invest Kolding 1 ApS, CVR-nr. 38 50 31 97 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.	

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.